



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 22 kwietnia 2021 r.

Poz. 1953

UCHWAŁA NR XXVIII/212/2021 RADY MIASTA KRASNYSTAW

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Krasnystaw na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miasta Krasnystaw uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Krasnystaw na lata 2021-2025 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krasnegostawu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Janusz Rzepka

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/212/2021
Rady Miasta Krasnystaw
z dnia 15 kwietnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA KRASNYSTAW NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Krasnystaw na lata 2021-2025.

§ 2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 4. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie, Mieście - rozumie się przez to Miasto Krasnystaw;
- 2) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Krasnystaw;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Krasnystaw na lata 2021–2025;
- 4) ustawie rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz.611).

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2021 – 2025.

§ 5. 1. Na zasób mieszkaniowy Miasta Krasnystaw objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

2. Miasto Krasnystaw według stanu na dzień 31.12.2020 r. dysponuje:

- a) 67 lokalami o łącznej powierzchni 2075,97 m² w budynkach stanowiących własność Miasta Krasnystaw;
 b) 17 lokalami o łącznej powierzchni 549,57 m², w budynkach stanowiących współwłasność Miasta Krasnystaw.

3. Według stanu na grudzień 2020 r. 23 rodziny są zarejestrowane jako oczekujące na lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.

4. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Miasta w poszczególnych latach.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych
2021	84
2022	86
2023	86
2024	86
2025	106

Tabela 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw.

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Najem socjalny	Najem na czas nieoznaczony	Stan techniczny lokali
1.	Plac 3 Maja 19	9	3	6	dostateczny
2.	Plac 3 Maja 22	12	1	11	dobry
3.	Plac 3 Maja 22 a	3	3	-	dostateczny
4.	Plac 3 Maja 22 b	2	1	1	dostateczny
5.	ul. Lwowska 147	5	3	2	dobry
6.	ul. Przemysłowa 11	3	2	1	dostateczny
7.	ul. Głowackiego 1	23	-	23	dobry
8.	ul. Kościelna 3	5	3	2	dobry
9.	ul. Kościelna 8	8	8	-	dostateczny
10.	ul. Kościelna 8a	3	3	-	zły
11.	ul. Partyzantów 19	10	-	10	dobry
12.	Plac 3 Maja 8/3	1	0	1	dobry

Tabela Nr 2 przedstawia stan techniczny lokali na dzień 31.12.2020 r. Rodzaj najmu danego lokalu (socjalny/na czas nieoznaczony) uzależniony jest od dochodów najemcy.

§ 6. Prognozuje się (uwzględniając zaplanowane remonty), że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Miasta Krasnystaw w latach 2021-2025 będzie ulegał poprawie.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach.

§ 7. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenie lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

§ 8. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego, będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb.

3. Szczegółowy wykaz remontów i modernizacji w poszczególnych latach przedstawia Tabela Nr 3.

Tabela 3. Plan remontów i modernizacji.

Lp	Termin realizacji	Budynek	Zakres prac	Przewidywany koszt /PLN/	Źródło finansowania
1.	2021 r.	Plac 3 Maja 19	Inwentaryzacja i wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych.	10 000,00	Budżet Miasta
2.	2021 r.	Plac 3 Maja 22	Inwentaryzacja i wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	14 000,00	Budżet Miasta
3.	2021 r.	Kościelna 8	Inwentaryzacja i wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	6 000,00	Budżet Miasta
4.	2021 r.	Kościelna 8	Remont węzła sanitarnego wspólnego dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Kościelnej 8a	4 000,00	Budżet Miasta
5.	2021 r.	Kościelna 8a	Remont -wymiana obróbek blacharskich.	2 500,00	Budżet Miasta
6.	2021 r.	Kościelna 8a	Utwardzenie terenu podwórza.	4 000,00	Budżet Miasta
7.	2021 r.	Kościelna 3	Inwentaryzacja i wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych	5 000,00	Budżet Miasta
8.	2021 r.	Głowackiego 1	Wykonanie pełnej dokumentacji technicznej uwzględniającej wykonanie źródła ciepła dla potrzeb CO i CWU budynku, wraz z niezbędnym przyłączem. Realizacja nowego źródła ciepła i przyłącza zgodnie z przygotowanym projektem budowlano-wykonawczym. Adaptacja pomieszczenia dla lokalizacji źródła ciepła.	125 000,00 (wydatki inwestycyjne)	Budżet Miasta
9.	2021 r.	Głowackiego 1	Remont pomieszczeń wspólnych (węzły sanitarne, kuchnie)	12 000,00	Budżet Miasta
10	2021 r.	Plac 3 Maja 22a	Konserwacja pokrycia dachowego.	8 000,00	Budżet Miasta
11	2021 r.	Plac 3 Maja 22b	Remont pokrycia dachowego.	9 000,00	Budżet Miasta
12	2021 r.	Lwowska 147	Konserwacja pokrycia	9 000,00	Budżet Miasta

			dachowego.		
13	2021 r.	Przemysłowa 11	Konserwacja pokrycia dachowego.	8 000,00	Budżet Miasta
14	2022 r.	Plac 3 Maja 22a	Zmiana sposobu ogrzewania lokali z piecowego na centralne zasilanie z kotłowni Ratusza.	70 000,00	Budżet Miasta
15	2022 r.	Plac 3 Maja 22b	Zmiana sposobu ogrzewania lokali z piecowego na centralne zasilanie z kotłowni Ratusza.	35 000,00	Budżet Miasta
16	2023 r.	Głowackiego 1	Wykonanie altany śmietnikowej wraz z zakupem i montażem ławki	14 000,00	Budżet Miasta
17	2023 r.	Partyzantów 19	Malowanie klatki schodowej.	8 000,00	Budżet Miasta
18	2024 r.	Kościelna 3	Uporządkowanie-remont komórek lokatorskich i częściowe utwardzenie podwórza.	12 000,00	Budżet Miasta
19	2024 r.	Lwowska 147	Remont – malowanie elewacji budynku mieszkalnego.	13 000,00	Budżet Miasta
20	2025 r.	Kościelna 3	Remont - malowanie klatki schodowej i części piwnicznej	15 000,00	Budżet Miasta
21	2025 r.	Kościelna 3	Konserwacja pokrycia dachowego	7 000,00	Budżet Miasta

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 9. W latach 2021-2025 nie przewiduje się sprzedaży lokali z uwagi na małą ich ilość w mieszkalnym zasobie Miasta.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób miasta opłacają najemcy tych lokali.

§ 11. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Krasnostawu.

§ 12. 1. Wysokość czynszu najmu na czas nieoznaczony ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników kształtujących wysokość stawki bazowej czynszu.

§ 13. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1. położenie budynku w odległości większej niż 2500 m od centrum Miasta Krasnostaw określonego jako Rynek Miasta Krasnostaw (Plac 3 Maja) – obniżenie o 20%,

2. usytuowanie lokalu w budynku:

1) lokal położony na poddaszu – obniżenie o 10%,

2) lokal położony w suterenie – obniżenie o 20%,

3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- 1) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazu przewodowego - obniżenie o 40%,
- 2) tylko z instalacją wodociągową – obniżenie o 20%,
- 3) zły ogólny stan techniczny budynku potwierdzony protokołem przeglądu stanu technicznego budynku (Karta Przeglądu Stanu Technicznego Obiektu Budowlanego) – obniżenie o 10%.

§ 14. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1. instalacja centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjna – podwyższenie o 20%,
2. centralne ogrzewanie, ciepła woda, instalacja wodno-kanalizacyjna, gaz przewodowy – podwyższenie o 40%.

§ 15. Czynniki obniżające (zniżki) sumują się, z zastrzeżeniem, że minimalna wysokość stawki czynszu po zastosowaniu zniżek nie może być niższa niż 60% stawki bazowej.

§ 16. 1. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Na wysokość stawki czynszu za najem lokalu socjalnego nie mają wpływu zarówno czynniki podwyższające jak i czynniki obniżające stawkę bazową.

§ 17. Stawkę czynszu za użytkowanie pomieszczeń tymczasowych ustala się na zasadach określonych dla najmu lokali socjalnych (§ 16).

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 18. Mieszkaniowym zasobem Miasta Krasnystaw zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Krasnymstawie.

§ 19. Do obowiązków Zarządcy należy w szczególności:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej poprzez konserwację i naprawy bieżące na podstawie przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku;
- 2) zapewnienie przeprowadzenia okresowych kontroli obiektów budowlanych i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie zarządzanych zasobów w oparciu o środki zabezpieczone w budżecie miasta w ramach obowiązków właściciela;
- 3) prowadzenie i aktualizacja wykazów zarządzanych zasobów i wykazów najemców lokali mieszkalnych;
- 4) zapewnienie sprawności urządzeń i instalacji budynków mających wpływ na ochronę przeciwpożarową nieruchomości zgodnie z obowiązującymi normami prawa.

§ 20. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 21. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć remontowych z dochodów własnych,
- 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Miasto w ramach dostępnych programów (np.: z Banku Gospodarstwa Krajowego).

Rozdział 8.
Wysokość kosztów w poszczególnych latach.

§ 22. Przewiduje się następujące koszty bieżącej eksploatacji i remontów w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2021-2025:

Lp	Rodzaj kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta Krasnystaw	72 400,00	76 700,00	78 500,00	80 000,00	82 000,00
2.	Wydatki na remonty i modernizacje budynków	91 500,00	105 000,00	22 000,00	25 000,00	22 000,00
3.	Remonty lokali (konieczne) – obowiązki ustawowe wynajmującego	120 000,00	83 000,00	85 000,00	85 000,00	87 000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli	12 000,00	13 000,00	13 000,00	13 000,00	14 000,00
5.	Koszty inwestycyjne	125 000,00				
	Razem	420 900,00	277 700,00	198 500,00	203 000,00	205 000,00

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 23. Prowadzenie polityki działania spółki TBS zapewniającej klarowność i przejrzystość działań wobec mieszkańców.

§ 24. Zapewnienie, w miarę możliwości odpowiedniej liczby lokali dla osób posiadających uprawnienia do ich otrzymania.

§ 25. Doskonalenie procedur w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 26. Zabezpieczenia corocznie w budżecie Miasta stosownych środków na wykonanie bieżących remontów.